

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 2

Org.nr 769612-6841

Räkenskapsår 2017-07-01 - 2018-06-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2018-12-04. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Strömstad 2018-12-04



Stein Lyseng

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 2

Org.nr 769612-6841

Räkenskapsår 2017-07-01 - 2018-06-30

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 2 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

Styrelsens säte: Strömstad

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Öddö 2:259 i Strömstad kommun. Föreningen har på fastigheten uppfört 13 stycken småhus för fritidsändamål. Byggnationen har utförts av Norra Öddö Fastighets AB under 2007. Samtliga hus är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Styrelsemedlemmar

Stein Lyseng, Trond Østeby, Toril Sjøberg, Therese Murud Michalsen
(Toril Sjøberg har sålt sin bostadsrätt efter räkenskapsårets slut och har i samband med detta gått ur styrelsen).

Styrelsearbete

Föreningen har ett nära samarbete med övriga bostadsrättsföreningar på Öddö Brygga, t.ex. genom styrelsemöten och gemensamma driftsavtal. Samarbetet finns nedtecknat i ett avtal mellan Brf Öddö Brygga 1-4. Under verksamhetsåret har fyra styrelsemöten hållits i Brf Öddö Brygga 1 och det har hållits fyra gemensamma styremöten med de tre övriga föreningarna Öddö Brygga 2-4.

Styrelsen tar inte ut något arvode.

Vaktmästaren

En vaktmästare har en deltidanställning i Brf Öddö Brygga 1. En övervägande del av vaktmästarens arbetsuppgifter gäller områden tillhörande Edholmarnas samfällighetsförening (ESF). Föreningarna har därför under räkenskapsåret ingått ett avtal med ESF om att ESF skall belastas med 85 % av personalkostnaderna gällande vaktmästaren och även övriga driftkostnader som gäller ESFs ansvarsområde.

Fibernät

Styrelsen har under verksamhetsåret överlämnat det lokala fibernätet till Södra Strömstad Fiber Ekonomisk Förening (SSF) enligt avtal. SSF har installerat fibernät hos de medlemmar som har beställt det.

Underhåll

Föreningen har, tillsammans med de övriga bostadsrättsföreningarna på Öddö Brygga, etablerat en underhållsgrupp som kontrollerar föreningens hus för att uppskatta underhållsbehovet. Under verksamhetsåret har det genomförts kontroller av tak, beslag, takrännor och stuprör.

Organisatorisk ändring

Årsstämman 2017 beslutade att avsluta arbetet med en eventuell övergång från bostadsrättsförening till självägande på grund av att Strömstad kommun har meddelat att de motsätter sig en avstyckning av föreningens fastigheter.

Styrelsen har påbörjat ett arbete där man undersöker möjligheter och konsekvenser av en eventuell fusion av Brf Öddö Brygga 1-4.

Extra föreningsstämma

Som en konsekvens av en lagändring, Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar, har man ändrat stadgarna för Brf Öddö Brygga. Stadgeändringarna skulle vara implementerade innan 30 juni 2018. Därför hölls en extra föreningsstämma 9 juni för att ta ställning till dessa ändringar. Eftersom inte alla medlemmar närvarade på föreningsstämman (se § 57), hölls en extra föreningsstämma den 3 augusti.

Överlåtelse

Nedan bostadsrätter har under verksamhetsåret överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare:

Öddö Bredfjällsväg nr. 32

Öddö Bredfjällsväg nr. 41

Information

Medlemmarna får information och övriga nyheter via e-post. Föreningen har etablerat en hemsida, www.oddobrygga.com. På hemsidan finns bl.a. en nyhetsöversikt, kontaktinformation till styrelsen och ekonomiansvarig, föreningens stadgar, ordnings- och brandsäkerhetsregler, en översikt över föreningens försäkringar, föreskrifter gällande föreningens drift beslutat av medlemmarna på årsmöten, länk till bostadsrättslagen och annan relevant information. Föreningen har också etablerat ett elektroniskt dokumentarkiv som finns tillgängligt för medlemmarna. I dokumentarkivet lagras dokument från föreningens årsmöten och tidigare utsända informationsbrev till medlemmarna.

Flerårsöversikt (tkr)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	488	486	487	486
Resultat efter finansiella poster	-80	5	82	-125
Balansomslutning	35 445	35 460	35 712	34 516
Soliditet (%)	93,5	93,6	93,0	96,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 643 651
årets förlust	-79 577
	-1 723 228
behandlas så att	
överföring till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	31 000
i ny räkning överföres	-1 754 228
	-1 723 228

Resultaträkning	Not	2017-07-01	2016-07-01
	1	-2018-06-30	-2017-06-30
<hr/>			
<i>Rörelseintäkter</i>			
Årsavgifter		487 961	486 420
Övriga rörelseintäkter		46 525	8 943
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		534 486	495 363
<hr/>			
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2	-471 321	-346 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 256	-110 256
Summa rörelsekostnader		-581 577	-456 974
Rörelseresultat		-47 091	38 389
<hr/>			
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 514	-33 861
Summa finansiella poster		-32 486	-33 862
Resultat efter finansiella poster		-79 577	4 527
<hr/>			
Resultat före skatt		-79 577	4 527
<hr/>			
Årets resultat		-79 577	4 527

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
----------------------	------------	-------------------	-------------------

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	33 365 604	33 475 860
Summa materiella anläggningstillgångar		33 365 604	33 475 860

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i samfällighetsförening	4	1 512 392	1 512 392
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 512 392	1 512 392
Summa anläggningstillgångar		34 877 996	34 988 252

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	5	55 951	60 122
Övriga fordringar	6	3 060	3 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	110 273	29 818
Summa kortfristiga fordringar		169 284	92 993

Kassa och bank

Kassa och bank		397 534	378 549
Summa kassa och bank		397 534	378 549
Summa omsättningstillgångar		566 818	471 542

SUMMA TILLGÅNGAR		35 444 814	35 459 794
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		34 425 300	34 425 300
Upplåtelseavgifter		95 720	95 720
Fond för yttre underhåll		329 000	298 000
Summa bundet eget kapital		34 850 020	34 819 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 643 651	-1 617 177
Årets resultat		-79 577	4 527
Summa fritt eget kapital		-1 723 228	-1 612 650
Summa eget kapital		33 126 792	33 206 370
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 817 430	1 900 990
Summa långfristiga skulder		1 817 430	1 900 990
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		83 560	83 560
Förskott från kunder		3 075	0
Skatteskulder		127 465	74 087
Övriga skulder	10	83 664	330
Förutbetalda hyresintäkter		121 605	121 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	81 223	72 852
Summa kortfristiga skulder		500 592	352 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 444 814	35 459 794

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5%
-----------	------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	-2018-06-30	-2017-06-30
Vatten och avlopp	58 462	53 469
Kabel TV service	25 457	22 158
Sophämtning	16 867	16 844
Vägsamfällighet	9 300	4 700
Försäkringsprem fastighet	16 271	16 592
Fastighetsskötsel och förvaltning	42 231	32 532
Revisionsarvode	21 250	21 250
Arvode för ekonomisk förvaltning	61 000	58 063
Bankkostnader	1 389	1 368
Advokatkostnader	10 072	6 925
Övriga kostnader	4 954	1 467
Fastighetsskatt	101 556	49 959
Kostnader Lantmäteriet	0	-4 904
Reparation och underhåll	47 739	2 719
Sotning	4 485	4 485
Årsavgift gemensamhetsanläggningar	46 101	59 091
Förbrukningsinventarier	4 187	0
	471 321	346 718

Not 3 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	34 550 825	34 550 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 550 825	34 550 825
Ingående avskrivningar	-1 074 965	-964 709
Årets avskrivningar	-110 256	-110 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 185 221	-1 074 965
Utgående redovisat värde	33 365 604	33 475 860
Taxeringsvärden byggnader	7 702 000	7 702 000
Taxeringsvärden mark	7 761 000	7 761 000
	15 463 000	15 463 000
Bokfört värde byggnader	20 864 779	20 975 035
Bokfört värde mark	12 500 825	12 500 825
	33 365 604	33 475 860

Avskrivningar enligt plan beräknas med 0,5% av byggnadsvärdet.

Not 4 Andel i samfällighetsförening

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 512 392	1 512 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 512 392	1 512 392
Utgående redovisat värde	1 512 392	1 512 392

Avser del i gemensamhetsanläggningar i Edholmarnas Samfällighetsförening:

Hamn 585.000 kr

Naturmark 66.300 kr

Vägar 861.092 kr

Not 5 Kundfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemsavgifter	55 205	60 122
Brf Öddö Brygga 4	746	0
	55 951	60 122

Not 6 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	270	263
Utlägg målning	2 790	2 790
	3 060	3 053

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Länsförsäkringar	13 135	12 449
Strömstad Kommun sophämtning och VA	0	12 465
Lantmäteriet	0	4 904
Edholmarnas SF avgifter gemensamhetsanläggningar	92 203	0
Dialect kabel TV service	4 935	0
	110 273	29 818

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 425 300	95 720	298 000	-1 612 651
Avsättning till underhållsfond			31 000	-31 000
Årets resultat				-79 577
Belopp vid årets utgång	34 425 300	95 720	329 000	-1 723 228

Not 9 Långfristiga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	334 240	334 240
	334 240	334 240

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	1 483 190	1 566 750
	1 483 190	1 566 750

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld till Brf Öddö Brygga 1	83 664	330
	83 664	330

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna kostnader för bokslut och revision	41 250	41 250
Upplupna kostnader för ekonomisk förvaltning	7 312	3 594
Upplupna kostnader för sotning / brandskyddskontroll	13 455	8 970
Upplupna kostnader för ränta på banklån	6 274	6 549
Inbetalning i förskott av hyra	0	12 489
Upplupna kostnader för sophämtning	2 840	0
Upplupna kostnader för vatten och avlopp	10 092	0
	81 223	72 852

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 089 000	2 089 000
	2 089 000	2 089 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Företaget har inga eventualförpliktelser.

Strömstad 2018- 12-04


Stein Lyseng


Therese Murud Michalsen


Trond Østebø

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 12-04


Kristina Baaz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 2, org.nr 769612-6841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 2 för år 2017-07-01 - 2018-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Öddö Brygga 2 för år 2017-07-01 - 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strömstad den 4 december 2018



Kristina Baaz
Auktoriserad revisor